

Eins-a-Prüfungsvorbereitung

Die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG hat sich frühzeitig um die Organisation der Legionellenprüfung gekümmert. Das Ziel war klar: den Aufwand für die Mieter so gering wie möglich zu halten.



Gutes Team (von links): Kaufmännischer Vorstand Josef Vogel, Prokuristin Antje Durach und Assistentin Yvonne Naumann

Der Stuttgarter Wohnungsmarkt ist angespannt. Der durchschnittliche Mietpreis liegt bei 9,70 Euro pro Quadratmeter. Da ist die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG (LBG) mit einer durchschnittlichen Miete von 6,30 Euro in Stuttgart eine Insel der Seligen. Landesweit liegt die Miete im Schnitt sogar nur bei 5,71 Euro. Kein Wunder also, dass der Leerstand bei unter einem Prozent liegt. Dieser niedrige Preis kommt nicht von ungefähr. „Als Genossenschaft stellen wir nicht die Rendite in den Vordergrund, sondern verpflichten uns zu einer verantwortungsvollen Wohnungsversorgung“, betont Josef Vogel, kaufmännischer Vorstand der LBG, und verweist nicht ohne Stolz auf die Eigenkapitalquote von fast 48 Prozent. „Dazu gehört natürlich, sehr genau zu rechnen und vernünftig zu wirtschaften.“ In den vergangenen neun Jahren hat die Genossenschaft mehr als 160 Mio. Euro in die Instandhaltung und Modernisierung ihrer rund 5.500 Wohnungen in Baden-Württemberg investiert. Dabei nutzt sie unter anderem die niedrigen Zinsen der KfW-Förderbank. „Das trägt wesentlich dazu bei, dass wir mit vergleichsweise geringen Mieterhöhungen auskommen und nach wie vor bezahlbare Mieten anbieten können“, sagt Josef Vogel. Doch die LBG bietet mehr als bezahlbaren Wohnraum. So hat sie in diesem

Jahr eine der ersten Senioren-WGs im Herzen Stuttgarts eröffnet mit sechs barrierefreien Wohnungen und einem Gemeinschaftsbereich. Seit 2006 besteht eine Kooperation mit dem Arbeiter-Samariter-Bund, der den LBG-Mietern wohnbegleitende Dienstleistungen bietet wie Hausnotruf, Mahlzeitendienst oder sogar häusliche Pflege zu vernünftigen Preisen. Außerdem können die Mieter jeweils eine Gäste- und Ferienwohnung in Stuttgart sowie in Friedrichshafen mit Blick auf den Bodensee zu günstigen Konditionen nutzen. Auch sozial engagiert sich die Genossenschaft in vielfältiger Weise. In Sigmaringen hat sie 2005 ein komplettes Wohngebäude zu einem günstigen Pauschalpreis an den AGJ Fachverband für Prävention und Rehabilitation in der Erzdiözese Freiburg e.V. vermietet und unterstützt so nachhaltig die Wiedereingliederung von Wohnungslosen. Für dieses Projekt ist die Genossenschaft mit dem Preis Soziale Stadt 2012 ausgezeichnet worden.

Bei der Umsetzung gesetzlicher Vorgaben wie der Legionellenprüfung hat die LBG stets das Wohl der Mieter im Blick. Bereits im vergangenen Jahr hat das Unternehmen alle nötigen Vorbereitungen für die Erstprüfung getroffen. „Wir wollten nicht abwarten, bis man sich endlich auf Fristen und andere Formalitäten geeinigt hat“, sagt Josef



„Wir wollten nicht abwarten, bis man sich endlich auf Fristen und andere Formalitäten geeinigt hat. Denn je besser wir uns vorbereiten, desto reibungsloser geht die Erstprüfung für uns und unsere Mieter über die Bühne.“

Josef Vogel, kaufmännischer Vorstand der Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG

Vogel. „Denn je besser wir uns vorbereiten, desto reibungsloser geht die Erstprüfung für uns und unsere Mieter über die Bühne.“ Und so wurden bereits im Sommer 2012 die ersten Entnahmestellen installiert. Dafür hat die LBG ihre Sanitärpartner beauftragt, die auch für die Heizungsanlage zuständig sind. „Der Vorteil ist, dass die Fachhandwerker unsere Liegenschaften gut kennen und die Installation der Ventile zusammen mit der Heizungs-wartung erfolgen konnte. Damit bleibt der Aufwand möglichst gering“, erklärt Prokuristin Antje Durach, die bei der LBG die technische Abteilung leitet.

Für die Probenahme und Laboranalyse hat die Genossenschaft einen Dienstleister beauftragt. Bei der Wahl spielten die Qualität der Leistung und die Zuverlässigkeit eine wichtige Rolle. Beides hat Minol bereits unter Beweis gestellt, denn die Leinfeld-Echterdingener rechnen schon seit 1993 die Wärme- und Wasserkosten für den Löwenanteil der Liegenschaften ab – und haben der LBG als langjährigem Kunden einen guten Preis gemacht. „Wir wollen die Kosten für die Mieter so gering wie möglich halten, das ist klar“, betont Antje Durach. Darüber hinaus sei ein hohes Maß an Flexibilität wichtig. „Wir sind ein großes Wohnungsunternehmen

mit eigenen Strukturen. Von unserem Servicepartner erwarten wir, dass er sich auf unsere Bedürfnisse einstellt“, erklärt sie. Zum Beispiel nutzt Minol auf Wunsch die gleichen Liegenschaftsnummern wie die LBG – das macht die Verwaltung der Legionellenprüfung für das Wohnungsunternehmen einfacher. Darüber hinaus erhält die LBG die Prüfergebnisse vorab per Mail als PDF-Dokument. „Der Versand per Post hat uns einfach zu lange gedauert. Wir möchten natürlich sofort wissen, ob wir einen Legionellenbefall haben oder nicht, damit wir frühzeitig und fristgerecht die entsprechenden Maßnahmen einleiten können“, macht Antje Durach klar.

200 Objekte aus dem Bestand wurden bisher untersucht. Nur in einem Fall waren die Grenzwerte überschritten, so dass eine thermische Desinfektion des Leitungssystems notwendig war. „In diesem speziellen Fall handelte es sich um einen technischen Defekt der Heizungsanlage“, erklärt Antje Durach. „Erhöhte Legionellenwerte können aber auch durch stagnierendes Wasser auftreten, daher sollte heißes Wasser mehrmals in der Woche gezapft werden. Das zeigt, wie wichtig eine konsequente Aufklärung der Mieter beim Thema Legionellen ist.“ Gut, ein Expertenteam wie das von Minol an der Seite zu haben.

